

та надходженням коштів, зможе стати учасником анкетування з приводу питань управління ОСББ та буде ознайомлений з оголошеннями про зміну чи доповнення.

3. З огляду на наведене, доцільним видається внесення обов'язкової вимоги до ДБН В.2.2-2005. Житлові будинки. Про необхідність передбачити лічильники та розподільчі пункти в місцях, доступних для зовнішнього контролю. Квартирний водомірний вузол має проектуватися із запірною арматурою, що допускає перекриття водопостачання квартири в разі несвоєчасного розрахунку за надані комунальні послуги.

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ. РОЗГЛЯД ЗАКОНОДАВСТВА

*А. В. ГЕРАСИМЕНКО, студент групи МДАС 2015-1 факультет
Архітектури, дизайну та образотворчого мистецтва*

*Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова, м. Харків*

Закон України про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку розглядає питання сумісного проживання людей в одній будівлі та їх взаємодію. У нас час гостро постає питання обслуговування та експлуатації багатоквартирних будівель. Власники жилих та нежилых приміщень мають свої права та обов'язки. Для їх виконання створюють об'єднання співвласників багатоквартирних.

Завдяки створенню об'єднанню співвласників з'являється юридична особа, яка створюється відповідно до закону, має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку. Згідно із ч. 8 ст. 4 Закону № 417-VIII (417-19) від 14.05.2015. Об'єднання створюються співвласниками багатоквартирних будинків щоб призначити відповідальних за регулювання всіх процесів і обов'язків щодо утримання та управління багатоквартирним будинком. Іншими словами, щоб були люди, які слідкували за виконанням всіх правил та потреб.

Об'єднання створюються тільки власниками квартир та нежитлових приміщень. У новозбудованих багатоквартирних будинках тільки після державної реєстрації на права власності на більше половини квартир та нежитлових приміщень. Також об'єднання це не прибуткова організація, гроші збираються тільки на обслуговування. У кожного об'єднання повинен бути статут згідно із Типовим статутом об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, який затверджений центральним органом виконавчої влади.

Співвласники мають право:

- брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному вищезазначеним Законом і статутом об'єднання;
- обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;

- знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;
- одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;
- вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;
- одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації;
- одержувати від об'єднання всі фінансові звіти.

Обов'язки співвласників :

- виконувати обов'язки, передбачені статутом об'єднання;
- виконувати рішення статутних органів, прийняті в межах їхніх повноважень;
- використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;
- забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного та капітального ремонтів, технічного переоснащення;
- забезпечувати дотримання вимог житлового та містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного та капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;
- не допускати порушення законних прав й інтересів інших співвласників;
- дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку та прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- своєчасно та в повному обсязі сплачувати належні внески та платежі;
- відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;
- виконувати передбачені статутними документами обов'язки перед об'єднанням;
- запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід із ладу технічного обладнання;
- дотримуватися чистоти в місцях загального користування й тиші згідно з вимогами, установленими законодавством, інших обов'язків співвласників, визначених статутом об'єднання.

Як ми бачимо, права й обов'язки детально викладені на законодавчому рівні. Також статутом об'єднання можуть бути внесені інші обов'язки співвласників. Таким чином співвласник несе відповідальність за виконання правил та обов'язків, а об'єднання перевіряють його виконання та приймають рішення щодо відповідальності співвласника.

Обов'язки об'єднання:

- забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;
- звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;
- забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;
- виконувати свої договірні зобов'язання;
- забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;

- припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
- у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, представляти інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

Таким чином, об'єднання слугують на користь співвласників та щоб слідкувати за своєчасним виконанням співвласниками усіх необхідних правил та обов'язків. Але відповідальність за порушення можуть нести як і об'єднання так і співвласники. Вони можуть нести цивільну, кримінальну чи адміністративну відповідальність.

ПЕРЕВАГИ СТВОРЕННЯ ОСББ

Д. О. БАЙБАК, студент групи МАБіС 2015-1 факультет Архітектури, дизайну та образотворчого мистецтва

Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків

14 травня 2015р. Верховна Рада України ухвалила закон "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (реєстраційний номер 1565). За це рішення проголосували 256 із 346 народних депутатів, зареєстрованих у сесійній залі. Згідно цього закону, ОСББ – це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. ОСББ є неприбутковою організацією і немає на меті одержання прибутку, має печатку зі своїм найменуванням, а також рахунки в установах банку. ОСББ може бути створено в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власників нежитлових приміщень. Членом ОСББ може бути фізична або юридична особа, яка є власником квартири (квартир) або приміщення (приміщень) у багатоквартирному житловому будинку (гуртожитку). Членство в об'єднанні є добровільним і може набуватися одночасно зі створенням ОСББ, а також індивідуально на основі написаної заяви в будь-який момент діяльності об'єднання.

Переваги створення ОСББ:

1. Члени ОСББ набувають можливість:

- створити власну управлінську структуру для вирішення проблем утримання будинку та прибудинкової території;
- самостійно визначати кошторис утримання свого житла, розмір внесків на утримання будинку;
- обирати на конкурсній основі виконавців житлово-комунальних послуг для покращення якості утримання будинку та скорочення загальних витрат;
- формувати штатний розклад, персональний склад працівників та їх заробітну плату;